il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

EIRE 2011: come correggere la cattiva fama dell'immobiliarista

Milano. Quest'anno nella fiera del real estate, dal 7 al 9 giugno alla Fiera di Rho, sembrava regnare un'aria sospesa, leggermente dimessa, sottotono. Eppure i dati trasmessi dagli organizzatori (Ge.Fi. spa) paiono confermare le stesse presenze dello scorso anno: 14.000 operatori professionali e ben 502 imprese presenti, un aumento del 6% sul dato del 2010.
Ma anche ammesso che i visitatori, gli stand e lo spazio espositivo fossero in egual numero, l'atmosfera era quella dell'«attesa». Attesa d'investitori, di economia in ripresa, attesa di rappresentanti della pubblica amministrazione, e attesa di tornare a lavorare per investire in edifici o realizzare quartieri o finanziare operazioni. Durante l'attesa, si ripensa al «sistema» immobiliare italiano e ne vale la pena, del resto non c'è molto altro da fare.
Per questo l'evento d'apertura è stato il convegno degli Stati generali del real estate italiano, anticipato da riunioni preliminari, articoli e dibattiti, e forse originato dalla tempesta generata dalla frase di quell'investitore che al Mipim di Cannes comunicò che in Italia non investirebbe per il «rischio paese» (cfr. «Il Giornale dell'Architettura», n. 94, maggio 2011).
Gli Stati generali hanno dato corpo a un prodotto di sintesi, un «Manifesto del real estate» che è stato diffuso alla chiusura della fiera immobiliare. In sintesi il settore dovrebbe fare più «sistema», anche tramite gli incontri che si tengono a Eire, ideare una strategia di comunicazione e dotarsi di un codice deontologico basato sul «gusto del bello» e sulla «centralità della persona» per (ri)trovare la propria identità d'industria all'interno dell'apparato produttivo italiano. Il manifesto auspica un quadro legislativo nazionale con parametri urbanistici unitari per tutto il paese, e un patto tra real estate e banche per ritrovare la sintonia persa negli ultimi tre anni.
Poi solo un breve cenno di autocritica: il real estate non fa abusivismo e non coincide coi prodotti finanziari «derivati». Legittimo e corretto, quelle sono attività da piccoli speculatori, specie l'abusivismo; ma questa presa di posizione non è sufficiente per far cambiare opinione al pubblico che vede nell'immobiliarista un soggetto negativo e sino a oggi mai portatore di valori e innovazione. La frammentazione delle imprese del settore (tantissime e piccole) rende difficile una coesione anche solo di comunicazione, figuriamoci per codice deontologico, ma si auspica che questo manifesto abbia un seguito, anche per l'apprezzamento che ne deriverebbe per gli investitori internazionali, a Eire praticamente assenti.

Lo scenario del mercato, del resto, non aiuta a rendere interessante l'investimento immobiliare, tantomeno lo sviluppo di nuove costruzioni: il residenziale mostra un calo delle compravendite del 3,7% rispetto allo stesso trimestre 2010, con flessioni più forti nella provincia italiana.
Il terziario e il commerciale non vanno meglio: -4% di uffici venduti e -8,9% di negozi, con un picco negativo in entrambi i settori nel Sud
(-12% e -12,3%, su base annua, secondo i dati dell'Agenzia del territorio).
Ma con una forte differenziazione, come già scritto su queste pagine, tra mercati liquidi e non: a Roma l'immobiliare regge, anzi con aumenti nelle transazioni (+1,3%), ma anche Torino che mostra un sorprendente +8,3% nelle vendite di abitazioni e Bologna con +5,7%. Non è più un mercato basato sulle attese, anticipatore, ma sull'economia locale «qui ed ora», alimentato dai tassi locali di occupazione e dal fatturato delle aziende, per rispondere alle esigenze di dipendenti o imprese che necessitano spazi per abitare e operare.
E queste sono le fasce di domanda sui cui diversi operatori puntano: alberghi low cost per professionisti e social housing.
In crescita come rappresentanza in Eire, 90 partecipanti hanno presentato ben 70 progetti innovativi per risparmio energetico, gestione, sistemi costruttivi dedicati alla domanda di affitto nella Social Housing Exhibition, un'area dedicata, la più dinamica, per convegni, incontri tra operatori e scambio d'idee progettuali e d'investimento. Nel monitoraggio gestito da Eire e redatto dal Gruppo Clas (Bocconi), il 32% dei progetti di social housing è in Lombardia, il 18% in Umbria; seguono Piemonte, Abruzzo ed Emilia-Romagna.
Nei tre giorni di «calma piatta» questo settore dedicato agli immobili di prima necessità ha portato un po' di brezza.

Autore

Uberto Visconti di Massino

Nato a Milano, ha vissuto per un anno negli Stati Uniti prima di laurearsi in Architettura con indirizzo urbanistico al Politecnico di Milano nel 1994. Ha iniziato a lavorare presso l'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari e durante il dottorato di al Politecnico di Torino in pianificazione territoriale e mercato immobiliare, si è trasferito a Delft per fare ricerca presso l'università di architettura, dipartimento real estate e housing. Rientrato in Italia, ha fondato la società Valori

Urbani Srl e nel 2006 è entrato a far parte di ING Real Estate Development, dirigendo l'attività di acquisizione progetti di sviluppo. Dal 2009 al 2015 è stato parte del Gruppo Arcotecnica (ora IPI/Agire) per lo sviluppo di progetti immobiliari e nella gestione di cespiti e portafogli immobiliari. Poi passato in Knight Frank (Capital Markets, 2016) ha lavorato per Ostello Bello (Italia) e nella direzione di una proptech estera (Casafari, PT, 2022), mentre dal 2017 è in Talent Garden SPA, dove ha sviluppato spazi di coworking in tutta Europa. È specializzato in analisi di mercato, sviluppo urbano, acquisizione immobiliare, valutazione e gestione immobiliare. Giornalista pubblicista dal 1996, è stato nel board della European Real Estate Society (ERES 2005-2010) e di AICI (Associazione italiana consulenti immobiliari) e del Royal Institute of Chartered Surveyors, UK (2005-2020)